

Załącznik nr.1 do Uch.RN. nr 19
z dnia 16.12.2009r.

R E G U L A M I N

używania budynków, lokali, napraw wewnątrz lokali, oraz porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy w oparciu o przepisy § 33 ust.1 pkt.12 i 22 Statutu Spółdzielni uchwała regulamin, zobowiązując członków do jego przestrzegania.

Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielczego, utrzymania bezpieczeństwa i właściwego stanu technicznego, higieny i estetyki budynków i otoczenia oraz zapewnienia warunków godnego współżycia mieszkańców.
2. Przepisy regulaminu określają obowiązki Spółdzielni, jej Członków i wszystkich mieszkańców osiedli spółdzielczych.
3. Członek spółdzielni, właściciel lokalu, najemca, odpowiedzialny jest stosownie do postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby jego prawa reprezentujące (członków rodziny, domowników, podnajemców, gości itp.).

§ 2

1. Przekazywania i odbiór lokali odbywa się poprzez sporządzenie protokołu przekazania.
2. Użytkownik zobowiązuje się użytkować lokal zgodnie z przeznaczeniem i stosować się do postanowień niniejszego regulaminu.
3. Przeznaczenie mieszkania lub jego części na funkcje inną niż zamieszkiwanie, wymaga zgody Spółdzielni.
4. W lokalu mieszkalnym dopuszcza się, za zgoda Zarządu Spółdzielni, wykonywanie pracy zawodowej, usługowej lub rzemieślniczej, która nie jest uciążliwa dla sąsiadów, nie zagraża ich bezpieczeństwu, higienie oraz nie zakłóca spokoju. Użytkownik zobowiązany jest do pokrycia pełnych kosztów dodatkowego zużycia mediów.

§ 3

1. Dokonywanie zmian w układzie instalacji technicznych, elementów konstrukcyjnych budynku, a także w wystroju zewnętrznym budynku wymaga zgody Spółdzielni.
2. W przypadku braku uzgodnień ze Spółdzielnią Mieszkaniową, użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z samowolnego wykonania przeróbek.
3. W przypadku awarii – umożliwić dostęp do lokalu w celu dokonania koniecznych napraw. W szczególności nie utrudniać wejścia do lokalu i umożliwić dostęp do uszkodzonych elementów.
4. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenia lokalu winno zabezpieczać dostęp do wszystkich urządzeń i sieci wewnętrznych w sposób nie powodujący ich zniszczenia przy usuwaniu lub ich wymianie.

§ 4

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

§ 5.

1. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
 - 3) zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielnikowych, kontroli stanu tych urządzeń oraz odczytu wskazań tych urządzeń.

§ 6

1. Nie wolno naprawiać we własnym zakresie, bądź zwiększać mocy bezpieczników ze względu na grożące niebezpieczeństwo porażenia prądem, oraz możliwość spalenia pionu. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń instalacji elektrycznej, należy niezwłocznie zawiadomić o tym Grupę Awaryjną – elektryka dyżurnego lub administrację osiedli.
2. Zabrania się samowolnego otwierania pomieszczeń i tablic rozdzielczych, wszelkich instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku.
3. Zabrania się montowania anten na dachach oraz na elewacji budynku (dopuszczalne jest ich montowanie do ościeżnic i balustrad balkonowych).
4. W budynkach wyposażonych w zbiorcze przewody wentylacji grawitacyjnej zabrania się stosowania indywidualnych wentylatorów wyciągowych.

§ 7

1. W boksach piwnicznych nie wolno instalować punktów świetlnych bez zgody administracji Spółdzielni.
2. W przypadku pożaru, bez względu na jego rozmiar należy niezwłocznie zawiadomić straż pożarną i administrację Spółdzielni.

§ 8

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego Regulaminu są roboty:
 - konserwacyjne zapobiegające przed niszczeniem instalacji, obiektów i ich otoczenia,
 - remontowe - utrzymujące instalacje i obiekty w prawidłowym stanie technicznym,
 - roboty modernizacyjne poprawiające walory użytkowe i techniczne instalacji, obiektów oraz ich otoczenia.

Podział obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali.

Obowiązki Spółdzielni.

§ 9

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa obowiązana jest do utrzymania właściwego stanu technicznego zasobów poprzez:
 2. znajomość budynków pod względem technicznym,
 3. przechowywanie i prowadzenie dokumentacji technicznej obiektów,
 4. dokonywanie okresowych kontroli stanu technicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
 5. ustalanie potrzeb remontowych i kolejności ich zaspokajania,
 6. planowanie remontów i zapewnienie odpowiednich środków na ich sfinansowanie,
 7. zapewnienie wykonawstwa remontów i nadzoru nad robotami.

§ 10

W zakresie eksploatacji budynków Spółdzielnia jest zobowiązana w szczególności:

1. Zapewnić dobry stan techniczny budynków, ich pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku,
2. Zapewnić należyty stan techniczny elewacji, klatek schodowych i korytarzy poprzez prawidłowe utrzymanie balustrad i ich zamocowań, poręczy, stopni oraz drabinek włączowych. Klatki schodowe i korytarze powinny być malowane w miarę potrzeb i możliwości finansowych.
3. Utrzymywać w należyтым stanie i stałej sprawności technicznej instalację elektryczną, do końcówek przewodów tablic bezpiecznikowych za licznikiem.
4. Utrzymywać w należytej i stałej sprawności technicznej całości instalacji centralnego ogrzewania zgodnie z wymogami, ze szczególnym uwzględnieniem sprawności i wydajności w okresie grzewczym.
5. Utrzymywać instalacje wodociągową w należytej i stałej sprawności technicznej zgodnej z wymogami eksploatacji – do zaworów w pionach zbiorczych.
6. Utrzymywać instalację kanalizacyjną w należytej i stałej sprawności technicznej zgodnie z wymaganiami – do pionów zbiorczych sanitarnych w mieszkaniach / lokalach/.
7. Utrzymywać instalację odgromową w należytej i stałej sprawności technicznej, zgodnej z wymaganiami.
8. Dbać o tereny zewnętrzne w następującym zakresie:
 - zieleni; pielęgnacja i prowadzenie konserwacji,
 - chodniki, pieszojezdnie; konserwacje i naprawy
 - place zabaw; konserwacje, naprawy
 - nieczystości stałe; zapewnienie składowania i usuwania ich.

Obowiązki użytkownika.

§ 11

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się obowiązek odnawiania lokalu polegający na:

1. malowaniu odpowiednimi farbami do tego przeznaczonymi: drzwi, okien /zewnątrz i wewnątrz/, malowaniu sufitów, malowaniu lub tapetowaniu ścian, oraz naprawa uszkodzonych tynków ścian,

2. Konserwację, naprawę, bądź wymianę urządzeń wodno-kanalizacyjnych takich jak: wanny, zlewozmywaki, umywalki, zawory czerpalne, pływaki, muszle ustępowe i deski sedesowe, oraz usuwanie niedrożności przewodów odpływowych tych urządzeń,
3. Naprawę i wymianę podłóg, mebli wbudowanych, np.: szafek zlewozmywakowych,
4. Naprawę i wymianę osprzętu, instalacji elektrycznej lokalu, np.: gniazd, wyłączników,
5. Konserwację, uszczelnienie, dopasowanie i naprawę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę okuć i zamków, szklenie okien, drzwi, a także wymianę drzwi wewnętrznych łącznie z ościeżnicami.
6. W przypadku konieczności wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach,
Spółdzielnia refunduje - 50% kosztów wymiany(liczonych wg stawek spółdzielni dla okien standardowych drewnianych), po uprzednim zgłoszeniu pisemnym takiego zamiaru.
Warunkiem prawa do refundacji jest zakwalifikowanie okien do wymiany po dokonaniu oględzin przez komisję spółdzielni, z potwierdzeniem wstępnego terminu oczekiwania na refundację kosztów.
Termin refundacji uzależniony jest od środków finansowych przeznaczonych na ten cel w ramach funduszu remontowego.
7. Konserwację, naprawę, łącznie z wymianą instalacji i kuchenki gazowej.

§ 12

Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za materiały wbudowane i urządzenia zamontowane w lokalu, które zakupił on we własnym zakresie oraz za skutki wynikające z tego tytułu.

§ 13

Obowiązki użytkowników lokalu dotyczące instalacji liczników /wodomierzy/ ciepłej i zimnej wody określają umowy zawarte przez Spółdzielnię Mieszkaniowa, a lokatorem.

Pralnie i suszarnie

§ 14

1. Pralnie i suszarnie należy użytkować tylko zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Z pralni może korzystać każdy mieszkaniec budynku, na zasadach określonych w spółdzielni.
3. Po zakończeniu prania, użytkownik pralni - suszarni danego dnia jest zobowiązany;
 - sprzątnąć pomieszczenie, doprowadzając je do należytego stanu,
 - w okresie grzewczym zakręcić w suszarni grzejniki, aby zbędnie nie zużywać ciepła,
 - przekazać dysponentowi pomieszczenia.
4. Spółdzielnia pobiera opłaty za zużycie wody i energii elektrycznej od użytkowników korzystających z pralni.

Piwnice

§ 15

1. Piwnice przynależne do mieszkania /lokalu/ należy użytkować zgodnie z przeznaczeniem.
2. Obowiązkiem użytkownika piwnicy jest:
 - a/ przestrzegać przepisy BHP dla tego rodzaju pomieszczeń, a w szczególności:
 - nie palić papierosów i nie używać otwartego ognia,
 - nie przechowywać paliw płynnych i innych materiałów łatwopalnych oraz żrących i cuchnących,
 - nie składować przedmiotów na przejściach, korytarzach, nie tarasować ciągów ewakuacyjnych,

- nie instalować gniazd poboru energii elektrycznej /poza punktem świetlnym/, bez zgody Administracji Spółdzielni Mieszkaniowej.
- b/ dbać o porządek w piwnicy i jej obrębie,
- c/ umożliwić służbom Spółdzielni o każdym czasie łatwy dostęp do znajdujących się w piwnicy instalacji, a w szczególności zaworów i rozdzielni instalacji.

Postanowienia w zakresie współżycia mieszkańców, dobrosąsiedzkich stosunków i estetyki osiedla, budynków.

§ 16

1. Warunkiem zgodnego współżycia wszystkich mieszkańców osiedla / bloku / jest wzajemna pomoc i nie zakłócania sobie spokoju.
2. Wszyscy mieszkańcy powinni przestrzegać czystości na klatkach schodowych, korytarzach i w piwnicach oraz wokół budynku.
3. Nie należy wyrzucać przez okno i balkony jakichkolwiek śmieci, niedopałków papierosów itp. oraz wykładać na parapetach okien pożywienia dla ptactwa.
4. Do muszli klozetowych nie należy wrzucać nieczystości stałych.
5. Śmieci, odpadki należy wynosić do przeznaczonych na ten cel zbiorników lub śmietników. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynów, użytkownik obowiązany jest uprzątnąć zanieczyszczony teren.
6. Zabrania się wchodzenia na dachy budynków bez zgody administracji Spółdzielni.
7. Nie należy przechowywać na balkonach i loggiach przedmiotów szpecących wygląd estetyczny budynku.
8. Niedozwolone jest gromadzenie w suszarniach, pralniach, piwnicach, korytarzach, klatkach schodowych i wózkarniach oraz innych pomieszczeniach ogólnego użytku mebli, skrzyń, opakowań, makulatury, tj. przedmiotów, które w ocenie użytkowników są jako zbędne.
9. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za kradzież mienia przechowywanego w piwnicach lokatorów, suszarniach, wózkarniach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku. Dochodzenie szkód z tytułu kradzieży i zniszczenia ruchomości w lokalach i inne pomieszczeniach zajmowanych przez użytkowników lokali należy do poszkodowanych.

§ 17

1. Trzepanie dywanów, chodników itp. może odbywać się wyłącznie w miejscach na ten cel przeznaczonych w godz. od 8⁰⁰ – 20⁰⁰.
2. Nie należy trzepać dywanów, pościeli, ubrań itp. na balkonach, loggiach.
3. Na klatkach schodowych nie wolno śmiecić, rozlewać nieczystości, pozostawiać jakichkolwiek przedmiotów (mebli, rowerów, wózków itp.) utrudniających korzystanie z klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, blokować automatycznych wyłączników oświetlenia, niszczyć i brudzić ścian oraz balustrad i schodów, palić papierosów i spożywać alkoholu.

§ 18

1. Podlewanie kwiatków, suszenia bielizny na balkonach i loggiach, powinno odbywać się w taki sposób, aby nie powodować zacieków i zabrudzeń elewacji niżej położonych mieszkań, a nawet przechodniów.
2. Donice, skrzynki kwiatowe – w oknach i na balkonach /loggiach/, muszą być należycie zabezpieczone przed wypadnięciem.
3. Przechowywanie urządzeń i przedmiotów na balkonach i loggiach, winno być ograniczone do minimum, a wszelkiego rodzaju artykuły zapachowe oraz materiały łatwopalne, całkowicie zabronione.

4. Obowiązuje całkowity zakaz używania grilli węglowych na balkonach i loggiach.

Zwierzęta.

§ 19

1. W domach mieszkalnych wolno trzymać psy i koty, o ile zwierzęta te nie zagrażają zdrowiu i bezpieczeństwu, nie zakłócają spokoju i nie zabrudzają pomieszczeń ogólnego użytku, a ich posiadacze przestrzegają wymogi porządkowo - sanitarne.
2. W przypadku spowodowania zanieczyszczenia i szkód przez psy i koty, Spółdzielnia może obciążyć posiadacza kosztami uporządkowania.
3. Psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu poza obręb mieszkania, ze względu na możliwość zanieczyszczenia obejścia i niszczenia trawników, kwietników oraz bezpieczeństwa innych osób oraz poza tereny zabawowe.
4. W celu zachowania odpowiedniego stanu sanitarnego i porządkowego, nie należy na balkonach i loggiach zakładać hodowli zwierząt i ptactwa.
5. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców osoby posiadające psy zobowiązani są bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących postępowania w razie wystąpienia choroby zakaźnej psa.

Pojazdy.

§ 20

Posiadacze wszelkich pojazdów, poruszający się tymi pojazdami w osiedlach spółdzielczych, obowiązany jest przestrzegać ogólnie obowiązujących zasad ruchu drogowego oraz podporządkować się przepisom szczególnym, obowiązującym na osiedlach.

1. Zabrania się wjeżdżania pojazdami na chodniki, na dojścia do klatek schodowych, wiatrołapów i parkowania na nich tych pojazdów.
2. Motocykli, motorowerów i rowerów nie wolno przetrzymywać na klatkach schodowych i korytarzach piwnic, nie tarasować ciągów komunikacyjnych.
3. Zabrania się mycia pojazdów mechanicznych na dojściach do budynków na terenach zielonych i parkingach.
4. Zanieczyszczenia terenów zielonych, parkingów i dróg dojazdowych olejami, paliwami i płynami toksycznymi, spowoduje obciążenie sprawcy kosztami likwidacji skutków zanieczyszczeń.

§ 21

1. Szafki reklamowe i szyldy na murach domów oraz na terenach osiedli mogą być zainstalowane, po uprzednim otrzymaniu zgody od Administracji Osiedla.
2. Opłaty za reklamy i szyldy ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 22

1. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci oraz szkody wyrządzone przez nie / np. złośliwie zabrudzenie ścian, zanieczyszczenie urządzeń instalacji, zieleńców, wybicia szyb itp./ odpowiedzialni są rodzice lub opiekunowie.
2. Na terenie osiedli obowiązuje w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰ cisza nocna. W godzinach tych w szczególności należy ściszyć odbiorniki radiowe, telewizyjne, magnetofony, zaprzestać głośnej gry na instrumentach głośnych rozmów śpiewów, tańców itp.

3. Prace związane z modernizacją lub remontem mieszkania mogą być wykonywane w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ z wyłączeniem dni świątecznych.

Postanowienia końcowe.

§ 23

Uwagi, wnioski i zażalenia Członków oraz mieszkańców odnośnie nie przestrzegania niniejszego Regulaminu przez mieszkańców, powinny być zgłaszane Administracji Osiedla, która obowiązana jest do ich rozpatrzenia.

§ 24

1. W stosunku do użytkowników mieszkań nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia stosuje karę upomnienia bądź składa wniosek o ukaranie do Sądu Grodzkiego.
2. W przypadku uporczywego, złośliwego przekroczenia postanowień Regulaminu, Spółdzielnia może składać wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie Członka ze Spółdzielni.
3. W przypadku wyrządzenia szkody Spółdzielni, naruszenia obowiązujących przepisów prawa przez Członka i użytkowników lokali oraz osobę prawną ich reprezentującą, Spółdzielnia uprawniona jest do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie oraz zawiadomienia organów ścigania o popełnionych wykroczeniach, bądź przestępstwach.

§ 25

W związku z wejściem w życie ustawy z 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr.4 poz.27 z 2001r. z późn. zm), rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal mieszkalny z tytułu udziałów, wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz potrąceń należności przysługujących spółdzielni dokonuje się wg wartości rynkowej lokalu (§ 90 i 98 Statutu).

§ 26

1. Niniejszy Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w Słupcy w dniu 16.12. 2009r, i obowiązuje od tej daty.
2. Traci moc „Regulamin użytkowania budynków i lokali Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego” z dnia 30.03.2004r.